



西雅圖市
設計，建築及土地使用局
用戶參考手冊

Landlord/Tenant Information: MANDARIN CHINESE
Overview of Seattle & Washington State Laws

604A

西雅圖市關於樓房維護與修理的法令

二〇〇一年七月

譯文本

此法令有下列文字譯本：柬埔寨文，中文，韓文，老撾文，俄文，索馬里文，西班牙文，他加祿文，和越南文。請打電話索取此文件 (206) 684-7899。

設計，建築及土地使用局(DCLU) 主管并實施西雅圖市關於房屋及樓房維修標準(SWC 22.200 - 22.208) 以及其他若干涉及房主與房客的市法令。DCLU的諮詢服務中心的 工作人員幫助房客和房主瞭解市標準的規定。

這本用戶輔助手冊是西雅圖市有關樓房維護與修理法令的一般指導。欲知住房標準的具體資料，請參照房屋及樓房維修標準，或與下面地址聯絡：

**Department of Design,
Construction and Land Use (DCLU)**
Compliance Service Center
700 Fifth Avenue, Suite 2000
Seattle, WA 98104-5070
電話: (206) 684-7899

華盛頓州居民住房房主/房客條例(RCW 59.18)也制定了房客和房主的權力及責任。欲知州法令的細節，請與此文件後面列出的機構聯絡。

西雅圖市對出租房地產產業主的要求

按照房屋及樓房維修標準，西雅圖市的樓房房主要

依法提供安全，清潔和可靠的居住條件。一般情況下，房主有以下責任：

- 保持住宅適合居住，保持公用場所清潔和安全；
- 除虫，除鼠，以及其他有害生物；
- 維修全部房屋建築構件(房頂，牆壁，和地基)，并保持房屋防風雨；
- 維修電器，管道，取暖及其他設備，以及房主提供的生活用具；
- 提供足夠的垃圾桶，并安排清除垃圾事宜；
- 如負責出租住房的取暖，則從9月到6月，白天(早上7點到晚上10 點)的溫度不能低於華氏65 度，夜間溫度不能低於華氏58度；
- 在長期出租的樓房，如果有房客搬走，要更換門鎖和鑰匙，并提供住房及樓房的钥匙；
- 安裝煙火警報器。

每次更換房客，房主不一定要進行表面裝修，例如裝新地毯和粉刷牆壁。DCLU諮詢服務中心的工作人員可回答房主對哪些修理負有責任的問題。欲諮詢， 請電(206)684-7899。

房客的責任

房客須滿足房主的合理要求，保持出租房屋安全，清潔。正常磨損和損耗除外。房客的責任包括：

- 合理清除垃圾；
- 小心使用電器和管道設備；
- 及時修理由房客或其客人造成的損壞；
- 容許房主合理進入房間進行維修，修理，和滅蟲；
- 保持煙火警報器在良好的工作狀態；以及
- 不在住所存放危險物品。

需修理時可採用的方法

如需修理時，房客可採取下列步驟：

- 與房主聯絡。**大多數房客通過電話或信件與房主聯絡，解決問題。一般情況下，這種辦法就能解決問題。但是，房客在採取其他解決辦法以前，一般應依法向房主遞交一份書面修理申請。注意保存所有文件的復本。

- 2. 向DCLU報告問題。**如果房主或管理人員在合理時間內仍不進行修理，房客可以安排時間讓DCLU檢查住房。如果房間不符合住房標準的規定，檢查人員將要求房主進行修理。詳見下面章節。
- 3. 使用其他可行的辦法，包括自己動手修理，協調，房租存入信託帳戶，及最終遷出。**在合理時間內房主仍不按住房規定的要求進行修理的情況下，華盛頓州居民住房房主/房客條例(RCW 59.18)對房客提供了若干有限的解決辦法。在採取這些辦法時，房客必須是出租房屋和水電設施的當前使用者。這些解決辦法可以是某種形式的扣租或減租。但是，按一般規定，簡單的扣押房租不是一個合適的辦法；事實上，房客可能會因不付房租而被趕走。對於減少房租或將房租存入信託帳戶，州法令有具體規定。有關此事宜的資料，請與此文件後面列出的房客協助組織之一聯絡。

向DCLU報告問題

如果房主或管理人員在合理時間內不作修理，房客可以向DCLU報告問題。可以通過信件，電話，或本人親自到DCLU的諮詢服務中心報告。地址是Key Tower, 700 Fifth Avenue, Seattle, WA 98104-5070，電話(206) 684-7899。

- 如果房地產主人或管理人員不理睬修理要求而投訴似乎是唯一的解決辦法，你可以打電話給DCLU 報告問題。如果你不想公開你的名字，DCLU可以為你保密。
- 具體列出需要檢查的所有項目，并給出樓房的地址，包括房間的號碼。
- 要求DCLU幫助時請給出電話號碼，以便聯絡安排檢查時間。申請幫助的人檢查時應該在場。
- 如果檢查人員發現違反規定的地方，會寫出一個限定修理時間的通知，通告違規方，并在住處貼上通知。
- 執行通知的時間一般是30天到60天，取決於違反規定的性質及房主收到的延期許可。平均時間是45天。
- 如果房主不進行所要求的修理，DCLU將上告法庭以強制執行。

騷擾或報復行為

房屋和樓房維修準則禁止騷擾或報復房客或房主的行為。西雅圖公安局執行房屋和樓房維修準則中的這一章節。

下列行為構成對房客的騷擾或報復：

1. 更換住房門鎖；
2. 卸走門窗，開關盒，或其他設備；
3. 停止供應房主提供的煤氣，電，水，或其他公用設施；
4. 把房客從住所趕走，通過合法驅逐手段除外；
5. 驅趕房客，提高房租或恐嚇房客，由於房客向DCLU舉報其住房不符合房屋及樓房維修標準或者行使房客在租用期的任何合法權利；
6. 進入房客的房屋。緊急情況或下列情況除外：書面通知兩天後得到房客許可或因買主或新房客要察看住房而提前一天給出通知；或者
7. 禁止房客或與房客同行的許可人員在符合住處規定情況下在住處散發信息，在出示板上張貼資料，與其他房客聯絡，協助其他房客在會議室或公共場地組織并召開會議。

下列行為構成對房主的騷擾或報復：

1. 更換住房門鎖；
2. 卸走房主提供的設備，傢具，或生活用具；
3. 故意破壞居住的樓房。

騷擾或報復房主或房客的事件應打911電話向西雅圖市公安局報告或打電話到(206) 684-4790向西雅圖市公安局的社區服務辦公室報告。

哪些機構能提供更多的信息？

其他可以向房客和出租產業主提供信息的機構包括：

1. **DCLU Compliance Service Center**
(206) 684-7899
接受違反房屋和樓房維修標準的投訴。
2. **Apartment Association of Seattle/King County (206) 283-0816**
提供華盛頓州居民用房房主/房客條例和其他條例列出的合法權力及責任的資料。
AASKC是西雅圖市出租產業主的專業組織。
3. **Fremont Public Association**
(206) 634-2222
提供并諮詢華盛頓州居民用房房主/房客條例和其他條例列出的合法權力及責任的資料。
4. **Seattle Police Department**
Community Service Officer Section
(206) 684-4790
為房主和房客提供調解服務。社區服務官員力圖在房主和房客上訴法庭前解決矛盾。
5. **Tenants Union**
(206) 723-0500
提供并諮詢房主/房客的問題。房客聯合會還為房客就如何有效地與房主打交道而舉辦講座，進行培訓和技術指導。



譯文本

此文件有下列文字譯本：柬埔寨文，中文，韓文，老撾文，俄文，索馬里文，西班牙文，他加祿文，和越南文。如需要，請電(206) 684-7899。

西雅圖市的出租房屋的房主必須將這份華盛頓州和西雅圖市有關房主/房客規定的綱要提供給房客。請注意，市和州的法規在一些具體項目上可能不一致；因此，兩套法規應同時參考。如需法律諮詢，請與律師聯絡。

二〇〇一年七月

西雅圖市有關房主/房客的法令

房主的責任是什麼？

樓房房主必須提供安全，清潔和可靠的居住條件，其中包括：

- 保持住宅適合居住，保持公用場所清潔和安全；
- 除虫，除鼠，以及其他有害生物；
- 維修房頂，牆壁，和地基，并保持住房防風雨；
- 維修電器，管道，取暖及其他設備，以及房主提供的生活用具；
- 提供足夠的垃圾桶，并安排清除垃圾事宜；
- 如負責出租住房的取暖，則從9月到6月，白天(早上7點到晚上10 點半)的溫度保持在華氏65度以上，夜間溫度不能低于華氏58度；
- 在長期出租的樓房，提供住房及樓房的鑰匙。如果有房客搬走，大多數情況下要更換門鎖和鑰匙；
- 安裝煙火警報器。

每次更換房客，房主不一定要進行表面裝修，例如裝新地毯和粉刷牆壁。

房客的責任是什麼？

房客必須保持出租房屋安全，清潔，其中包括：

- 合理清除垃圾；
- 小心使用電器和管道設備；
- 及時修理由房客或其客人造成的損壞；
- 容許房主合理進入房間進行檢查，維修，修理，和滅害蟲；
- 保持煙火警報器在良好的工作狀態；以及
- 不在住所存放危險物品。

什麼是合法驅逐規定？

此條令要求房主有充分的理由終止租房。條令具體列出西雅圖的房客可能被驅逐的唯一理由，并要求房主在給予終止通知時，以書面形式列出這些理

由。如果沒有其他例外，房主必須在下一個出租期開始前至少二十天給出終止通知。充分的理由包括：

1. 房客在房租通知發出3天之內不交房租。
2. 在12個月內，房主曾至少四次書面通知房客遲交房租。
3. 房客收到要求遵守出租合同通知十天內仍不履行合同中的主要規定。
4. 房客收到要求履行華盛頓州有關房主/房客條例中的重要責任的通知十天內仍不執行。
5. 房主在12個月內曾至少三次書面通知房客在十天內履行出租合同的重要責任。
6. 房客嚴重損壞出租房屋（造成“浪費”），造成妨害（包括與吸毒有關的活動），或非法營業並

目錄

西雅圖市有關房主/房客的法令

房主的責任是什麼？.....	1
房客的責任是什麼？.....	1
什麼是合法驅逐？.....	1
什麼行為是騷擾或報復？.....	2
房主和房客涉及的其他法令是什麼？.....	2

華盛頓州的有關規定

所有房客的權力.....	4
出租合同的種類.....	4
非法歧視.....	4
責任.....	4
出租合同中的非法條文.....	4
隱私- 房主進入出租住宅.....	4
押金和其他費用.....	4
房主的責任.....	5
房客的責任.....	5
房主或房客的恐嚇行為.....	5
更改成按月出租合同.....	5
更改成長期出租合同.....	5
如何交涉修理.....	5
房主非法行動.....	6
終結合同.....	6
退還押金.....	6
驅逐.....	6
遺棄.....	7

- 在收到通知三天內拒不遷出。.
7. 房客在樓房，住宅，或其鄰近區域參與犯罪活動。此種犯罪活動必須是指對其他房客或房主的健康或安全有嚴重影響的活動；非法的與吸毒有關的活動是驅逐條令闡明的犯罪活動之一。持這一理由的房主必須清楚地寫明犯罪的事實，而且必須向DCLU呈遞一份驅逐通知。
 8. 房主本人或其家人想要住進出租的住房，而同一樓房沒有合適的空房。家人包括房主的配偶或同居者，以及他們的父母，祖父母，子女，或兄弟姐妹。如果房客有理由相信房主用這個理由作假，DCLU可能要求房主簽寫一份其家人遷入的證明。房客遷出90天內，如果有連續60天房主的家人不在此居住，房主就有可能違反了規定。如果被此項理由驅逐的房客感覺房主沒有遵守這些規定，他/她有權力採取行動。
 9. 房主想要住在同一住宅的房客遷出，或打算停止與居住在附加房屋(ADU)的房客合用其住房。
 10. 房客受僱用在住宅工作，而僱用期已到。
 11. 房主計劃進行大型整修，並已獲得必要的許可。大多數情況下，獲得房客遷移證書。如果被此項理由驅逐的房客感覺房主沒有遵守這些規定，他/她有權力採取行動。
 12. 房主決定將樓房改裝成獨有公寓(必須符合州和市有關改裝的規定)。
 13. 房主決定推倒樓房或改裝成非居住建築，並已獲得必要的許可以及房客遷移補助規定的房客遷移證書。
 14. 房主決定出售獨戶住宅，并在租房終止前至少60天給予房客一個書面通知。房客遷出後30天內，房主必須在報紙上登出出售廣告以及合理的價格，或交給房地產經紀人出售。如果DCLU收到舉報，房主可能要簽寫一個出售房屋的證明。房客遷出後90天內，如果此住宅未列售，又未登廣告出售，或從市場上輒售，或重新出租，可以懷疑房主違犯了規定。如果被此項理由驅逐的房客感覺房主沒有遵守這些規定，他/她有權力採取行動。.
 15. 如果房屋不符合土地使用準則，房主在收到違犯通知後，可以停止出租此住房。由於此原因而遷出的房客的遷移費用由房主支付。遷移費用對低收入的房客是2,000美元，其他房客是2個月的房租。
 16. 按照土地使用準則的規定，房主須減少合用同一居住單元的人數(每一居住單元不能超過8個人，如果房客間無任何親屬關係)。由於此原因而終止出租的步驟，可參考DCLU的用戶輔助手冊第610號，索取詳細指導。
 17. 如果住宅帶有已獲批准的ADU，房主收到違反土地使用準則的通知後，必須讓房客遷出，以便遵守ADU的開發標準。(如果違反是由於房主

已遷出住宅，而且兩套房屋都已出租，那麼其中一套房屋必須由房主遷回居住或者停止出租)。房主必須付給房客遷移費用。低收入的房客是2,000美元，其他房客是2個月的房租。DCLU可能要求房主簽寫一份停止使用ADU的證明。

18. DCLU已發出遷出住宅的緊急通知，而房客在通知規定的期限內未遷出。

未按所給理由行事：如果房主以下列理由讓房客遷出 (1)計劃出售獨戶住宅，(2)房主或家人將遷入，(3)計劃重大裝修，(4)房客人數需減少到8人，或(5)房主收到違規通知後停止出租ADU，但是房主未按所給理由行事，他/她可能要被強迫執行法令，並被罰款不超過2,500美元。

房客的合法行動：如果房主以下列理由趕走房客 (1)計劃出售獨戶住宅，(2)房主或家人將遷入，(3)計劃重大裝修，但是房主未按所給理由行事，房客可以控告房主賠償2,000美元，搬遷費用，以及合理的律師費。驅逐條令的詳細材料可向DCLU詢問，電話(206) 684-7867或(206) 386-9733。

什麼行為是騷擾或報復？

西雅圖市法令禁止對房客或房主採取報復性行動。市公安局執行這些法令。

房主不能以下列任何方式騷擾或報復房客：

1. 更換住房門鎖；
2. 卸走門窗，開關盒，傢具，或其他設備；
3. 停止供應房主提供的公用設施；
4. 把房客從住所趕走，通過合法驅逐手段除外；
5. 驅趕房客，提高房租或恐嚇房客，由於房客向DCLU或警察局舉報其房屋不符合標準或者行使在租用期的任何合法權力；
6. 進入房客的房屋。緊急情況或下列情況除外：書面通知兩天後得到房客的許可或因買主或新房客要察看住房而提前一天給出通知；或者
7. 禁止房客或與房客同行的許可人員在符合住處規定情況下在住處散發信息，在出示板上張貼資料，與其他房客聯絡，協助其他房客在會議室或公共場地組織并召開會議。

房客向DCLU或警察局報告後90天之內，或政府部門行動後(例如檢查住房)90天之內，如果房主有以上行為，此法令大多數情況下認定房主施行報復。

房客不能以下列任何方式騷擾或報復房主：

1. 更換或添加住房門鎖。
2. 卸走房主提供的設備，傢具，或生活用具。

3. 故意破壞居住的樓房。

對房主或房客的騷擾或報復，可以給警察局打報警電話 911，或打電話給西雅圖市警察局的社區服務辦公室，電話號碼是 (206) 684-4790。

有關房客和房主的其他市法令是什麼？

1. 出租合同條例。

此法令規定，若房主打算提高房租或其他費用，而上漲率在12個月內超過10%，房主必須給予60天的書面通知。其次，房主不得要求按月租房的房客必須租房一個租期(一個月)以上。出租合同中有關房客因最低租期前搬出而遭到房主罰款的規定一概無效。如果房主想要房客租用一定的時期，應該與房客簽訂長期出租合同。最後，房主必須把這份有關西雅圖市和華盛頓州的法律出版物交給正在租用的房客和新房客。如果房主違犯這些規定，房客可以上訴民事法庭，索賠損失，法律費用和罰金。每位用戶都可以向DCLU公共資料中心索取一份可複製的原本文件。地址是第五街700號塔樓第20層。也可以通過郵寄索取件。將自備地址的信封貼足郵票(55美分)，寄至 700 Fifth Avenue, Suite 2000, Seattle WA 98104-5070。

2. 公開住房和公眾住宿場所條例

西雅圖市大力提倡儘可能為所有的人提供住房的機會，禁止一切因種族，膚色，信仰，宗教，世系，國籍，年齡，性別，婚姻狀況，為父母狀況，性傾向，政治立場，以及殘疾而引起的歧視。若欲瞭解此法令，以及舉報違反此法令的行為，可同西雅圖民權辦公室舉聯絡，電話是 (206) 684-4500。

3. 獨有公寓改裝條例

一般公寓樓房改裝成獨有公寓時，公寓改裝規定要求全面檢查房屋標準。房客必須在改裝 90天前接到書面通知。房客可以從開發商得到500美元的搬遷費。這些房客的收入不能超過中產收入的80%。搬遷費在遷出後才能支付。請電 206 684-7867索取更具體的資料。

4. 房客遷移費用條例

此條例適用於下列情況：住房被拆除，改作它用，重大改修，或補貼性住房使用範圍有所改變。房主在計劃上述變動時，必須在終止出租以前獲得房客遷移證書以及建築或使用許可。所有的房客必須在遷移前90天收到通知。不超過中等收入50%的低等收入房客可以得到遷移補助現金。欲索取信息，請打電話給DCLU (206) 684-7979,(206) 684-7867，或 (206) 386-9733。

5. 修理和維修-房屋與樓房維修準則

這項規定要求住房達到一定的標準，房主要對住房進行良好的修理。房客應該首先要求房主進行修理，若無結果，可以打電話給DCLU(206) 684-7899，報告所需要的修理。如果檢查員發現住房沒達到標準，房主要進行必要的修理。

華盛頓州居民住房 房主/房客條例

RCW 第59章 第18節

打電話給(206) 464-6811索取資料。

此條例適用於大多數租房住的房客，但不包括某些特殊的房客 [見RCW 59.18.415節]。

下列房客不包括在此條例之內：

- 在移動房屋地區租用場地的用戶受華盛頓州移動房屋房主/房客條例的保護[RCW 59.20]。但是，同時租用場地和房屋的用戶通常受此條例的保護。
- 居住在飯店、旅店裡的居民；居住在公立或私人醫療機構、宗教、教育、休閒，或教養機構裡的居民；住在出租地上的獨戶住宅裡的居民；居住在農用季節使用的房屋裡的居民。
- 交付定金購買住宅的房客。租用獨戶住宅並享有購買該住宅選擇權的房客，房客的律師已批准租用合同。已簽寫了租用轉向購買的合同但還未實施購買的房客依然受此條例保護。
- 受房主僱用的房客，其合同規定在受僱期間可以住在出租的房屋(例如樓房管理員)。
- 租用獨戶住宅一年以上的長期房客，房客的律師已批准其租用合同不受此條例保護。
- 房客在租用住宅營業，而不是居住。

所有房客的權力

無論是否受居民住房房主/房客條例的保護，所有的房客均受州其他法令的保護，享有以下基本權力：有權要求適合居住的住宅；有權不受到非法歧視；有權要求房主對因其過失造成的人員傷害及財產損害負法律責任；有權防止房主封閉住房和扣押個人財產。

出租合同的種類

按月出租合同。這種合同的租期不定，通常是按月或其他短期付房租。合同可以是書面的或口頭的，但是，如果收取任何形式的費用和可退還的押金，合同必須是書面形式的[RCW 59.18.260]。

按月合同可持續到任何一方在終止期前20天以書面形式通知對方。如果住房改裝成獨有公寓，或改變限制子女同住的規定，房主要提前90天以書面形式通知房客[RCW 59.18.200節]。如果提高房租或改變規定，房主必須在新房租或新規定實施30天以前以書面形式通知房客[RCW 59.18.140節]。

長期出租合同。此合同要求房客的租期相對穩定，同時也限制房主改變出租的條件。此合同必須是書面形式的才生效。在出租期間，不經雙方同意，不可提高房租或改變規定。如果經房客的律師批准，一年以上的長期出租合同可不受房主/房客條例的限制。

非法歧視

聯邦法律禁止房主因種族，膚色，宗教，性別，殘疾，家庭狀況(有子女或正尋求子女監護權)，或國籍等理由拒絕出租房屋 或加以不同的出租條件[平等住房條例第42條，USCs 3601，1988年]。州法律也保護這些人士，同時還保護不同的婚姻狀況，信仰，年齡，或感知，神精，肢體有殘疾的人士。如果你認為你因受歧視而被拒絕租給房屋，或是租房歧視的受害人，請以書面形式投訴到華盛頓州人權委員會。你還可以上訴到聯邦住房及城市發展局的住房平等辦公室。

責任

一旦房客簽寫了租房合同，他/她必須遵守合同的規定，按期支付房租，這樣才能享受此條例的保護。房客還應明瞭他們有責任維護租到的住宅。房主應對他們的過失造成的損失負責任，同樣，房客也應對他們造成的損失負責任。

出租合同中的非法條款

如果出租合同中的某些條款不合法，則不能受到法律的保護 [59.18.230節]。這些條款包括：

- 取消房主/房客條例中列出的房客的權利或者取消房客在法庭上反駁房主控告的權利。
- 如果上訴法庭，房客在任何情況下都要支付房主的律師費。
- 減少房主應負的責任。
- 房客簽寫出租合同時一定要聽從某個裁決員的意見。
- 房主可不給合適的通知而進入出租房屋。
- 房客賠償不是由房客或房客的客人造成的損失。房客遲付房租時，房主可以扣押房客的財產。

隱私 - 房主進入出租住宅 [RCW 59.18.150 節]

房主必須提前兩天通知房客關於進入出租住宅的意向和時間。但是，因出售或出租而房主要向購買者或房客展示住宅時，房主至少要提前一天通知進入的時間，房客不得毫無理由地拒絕房主進入。法律規定房客不能無理拒絕房主進入住宅進行修理，改裝，或維修。在緊急情況下或房客遺棄所租房屋的

情況下，房主可以無通知而進入。即使提前發出了通知，房主也要得到房客的許可方能進入出租住宅。

押金及其他收費

可退還的押金

按照房主/房客條例，“押金”是指可退還給房客的金額。如果收取了押金，法律規定：

- 出租合同必須是書面形式的。合同必須寫明每一項押金的用途以及房客取回押金的條件 [RCW 59.18.260 節]。
- 房客應該收到每一項押金的收據 [RCW 59.18.270 節]。
- 出租住宅現狀一覽表必須填寫。房主和房客都必須簽名，必須給予房客一份簽署的一覽表復本。(州檢察長辦公室的消費者資料中心可提供免費住宅現狀一覽表的樣本) [RCW 59.18.260 節]
- 押金必須存放在銀行或契據公司的信托帳戶。房客必須收到書面材料，告知押金的存放地。如果沒有書面規定，押金所得利息歸房主所有 [RCW 59.18.270 節]。

非退還費用

此種費用在任何情況下都不退還給房客。如果收取這種費用，出租合同一定要寫明費用不退還。非退還費用在法律上不能稱為“押金” [RCW 59.18.285 節]

房主的責任 [RCW 59.18.060 節]

房主必須：

- 保持住宅不違反州和當地有關保護房客健康及安全的規定。
- 修理住宅的建築構架，例如房頂，地板，和煙囪。
- 保持住宅防風雨。
- 提供足夠的門鎖和鑰匙。
- 提供必需的供暖，供電，供冷熱水的設備。
- 提供垃圾桶，并安排清除垃圾事宜。獨戶住宅不包括在內。
- 保持公用場所(例如大廳，樓梯，走廊)清潔，無危險物品。
- 房客搬入前，消滅害蟲。房主必須持續控制蟲害的蔓延，但不包括獨戶住宅和由房客造成的蟲害。
- 修理住房使其保持房客遷入時的狀況，正常的損耗除外。
- 修理電氣，管道，和取暖系統，維修提供的生活用具。
- 將房主或其代理人的姓名和地址告訴房客。
- 根據房客的合理要求提供熱水。

- 新房客遷入時，提供煙火警報器并確保其工作(房客有責任維修警報器)。
- 當房客中有人參與邦伙和團伙活動，而另一房客向房主舉報并要求調查時，房主要進行調查 [詳見RCW 58.18.180 節]。

房客的責任 [RCW 59.18.130 節]

房客要做到：

- 付房租及其他應付的費用。
- 遵守州，市，縣的法令。
- 保持租用房屋清潔，衛生。
- 及時清除垃圾。
- 本人造成蟲害時，支付殺蟲費用。
- 正確使用管道，電氣，及取暖系統。
- 不能故意或大意而損壞住宅。
- 禁止任何“損壞“(對住宅的破壞)或“妨害“(對其他房客的騷擾)。
- 維修檢查煙火警報器，包括更換電池。
- 不參與危及住宅裡其他的人身安全的活動，毆打活動，或非法使用槍支或會導致逮捕的其他致命的武器(RCW 59.18.352 節)。
- 遷出時，保持住宅的狀況與遷入時一樣，正常損耗除外。

房客或房主的恐嚇行爲

[RCW 59.18.352 和 354]

如果一位房客用槍支或其他致命武器恐嚇另一位房客而被逮捕，房主可以終止其租用期(房主不一定這樣做)。如果房主不上訴這些非法行動，被恐嚇的房客可以按照出租合同的規定給出書面通知並搬出，而不負更多責任。同樣，如果房主恐嚇房客，這位房客也可以給出書面通知並搬走。在這兩種情況下，被恐嚇的房客自遷出之日起不必再付余下的房租，並可要求退還已付房租的餘額。

更改按月出租合同

一般講，房主要改變按月出租合同，例如提高房租或改變規定，必須至少提前30天給予房客通知。這些更改只能在租期的起始生效(付房租的第一天)。在通知不足30天的情況下，更改從下一個租期生效。如果房主想把住房改成獨有公寓，房客必須得到90天的通知 [RCW 59.18.200 節]。

更改長期出租合同

長期出租合同，大多數情況下出租期間不能改變，除非房主和房客都同意進行更改。

如果住宅已出售

住宅出售並不意味出租自動終結。當出租的住宅出售後，房客必須得到有關新房主的姓名和地址。通知必須是專遞信件或是貼在住宅的通告。所有的已付給原房主的押金應全部轉交給新房主存入信托帳戶。新房主應立即通知房客押金的存入處。

如何交涉修理

實施任何法律步驟以前，首先要明確房客必須是簽寫合同并付房租及水電費的現住房客(RCW 59.18.080 節)。

必要的通 [(RCW 59.18.070 節)]。當出租房屋需要修理時，第一步是由房客向房主或收取房租的人提出書面通知。

通知必須包括住房的地址及門牌號；房主的姓名以及存在的問題。提交通知後，房客要給房主一定的時間進行修理。在無冷熱水，無暖氣，無電的情況下或是對生命有直接危險的情況下，限期是24小時；修理冰箱，爐灶，烤箱，或房主提供的主要管道，限期是72小時；其他修理是10天。

房客的選擇 [RCW 59.18.090]。如果房客付清了全部房租和水電費但在規定的時間內仍未開始修理，房客有以下選擇：

- 1) 房客可以給予房主書面通知，並立即遷出。房客可以要求退還已支付房租的余額及押金。
- 2) 用訴訟或仲裁解決問題。
- 3) 房客僱人修理。大多情況下，修完後，房客可從房租裡減去修理花費。[RCW 59.18.090] (不能用這種辦法要求房主提供更多的垃圾桶)。

一個重要的注意事項：如果修理等待期限是10天，房客要等到房主收到通知10天後或估價5天後才能僱人修理，期限以最晚的一個為準。採用這種辦法時，房客必須交給房主一份由註冊或證書的估價人作出的合理估價表。等待期限過後，房客可以僱用估價最低的工人進行修理。修理完成後，房客支付修理費並從房租中減去花費。房主必須有機會檢查修理工作。任何一項修理花費不能超過一個月的房租，在12個月內，全部修理不能超過兩個月的房租。如果一項大型修理牽涉到很多房客，這些房客可以合在一起，按照合理步驟完成修理，然後，每一位房客可以從他的房租中按比例減去花費。

- 4) 如果修理不需要註冊或有證書的修理人員，房客也可以自己修理，然後從房租中減去花費。步驟與上面(2)相同，但是費用限額是一個月房租的一半。

- 5) 存入信託帳戶的房租 - 紿出修理通知以及得到適當的政府部門的維修證明後，而且等待期限已超過，此時，房客可以把房租存入一個信託帳戶。欲得到此法令的文件 [RCW 59.18]，請寫信給準則修正人員或者諮詢你的律師。

房主的非法行動

鎖之門外。[RCW 59.18.290] 法令禁止房主換鎖，增添新鎖，或者其他令房客無法使用門鎖和鑰匙的辦法。即使房客遲交房租，將其鎖在門外也是非法的。

被鎖在門外的房客可以上訴法庭，得到重新入室的權利。有些地方政府也有法令禁止換鎖，並向被鎖在租房外的房客提供幫助。欲獲具體資料，請與您所在的市、縣政府聯絡。

切斷水電供應。[RCW 59.18.300] 房主不得因房客遲交房租而切斷水電供應或強迫房客搬出。房主只有在修理時才能切斷水電，而且中斷的時間長短應當合理。

如果房主故意不付水電費而造成供應中斷，這種切斷也是非法的。如果水電供應已被房主切斷，房客首先應與水電公司聯絡，要求恢復供應。如果切斷是非法的，房客可以上訴法院。如果房客勝訴，法官會判房客在無水電期間每天100美元的獎勵以及律師費用。

拿走房客的財產。[RCW 59.18.310] 法令規定只有在房客放棄的情況下才能拿走其財產。若出租合同中寫明房主可以在其他情況下拿走房客的財產，則此合同條款無效。如果房主非法拿走房客的財產，房客可以首先與房主交涉。如果沒有效果，房客可以報告警察。若房主得到書面通知後仍未退還房客的財產，法院可以命令房主在佔有房客的財產期間每天支付房客100美元，罰金總額不超出1,000美元。[RCW 59.18.230(4)]

出租報廢房地產。[RCW 59.18.085] 房主不可以出租已報廢的或因違反住房標準而非法居住的房屋。房主可因知罪犯罪而被罰三個月的房租或損失價值的三倍 - 取兩者中金額最高者 - 以及一切開銷和律師費。

報復行動。[RCW 59.18.240-.250] 如果房客行使自己的法律權利，例如上告政府部門或因修理減付房租，法令禁止房主採取報復行動，例如提高房租，減少對房客提供的服務，或趕走房客。法令規定，如果在房客上告90天之內出現這些行動，那就是報復，除非房客在收到有關上述變動的通知時，已在某些方面違反了法律。如果上訴到法庭，法官判定房客勝訴，法官可命令房主停止報復行動，並賠償房客的一切損失以及律師費。

終止合同

長期出租合同的遷出通知。 房客在長期出租合同到期時搬出，大多數情況下不需要給房主書面通知。但應確認合同中的確寫明這一規定。如果房客在合同到期後仍住在出租住宅，而且房主接受了下個月的房租，則合同轉換成按月出租合同。

房客提前搬出時，有責任付清所有出租期的房租。但是，在此期間房主必須盡一切努力以合理的房租重新出租住宅。如果房主不這樣做，房客可在一段合理時間之後不再支付房租。²⁰

按月出租合同的遷出通知。 如果房客想終止按月出租合同，就必須給予房主書面通知。通知必須在終止期（付房租前一天）前至少20天收到，收到通知的當天不計在內。房主不能要求房客給予超過20天的通知。如果房主要求按月租房的房客搬出，也要給予20天的通知。如果房客搬出時未給予通知，法令規定房客應付清其餘的房租。付費方法是：從下一個付房租日起30天或從房主得知房客搬出之日起30天，取兩者中房租最少者。但是，房主有責任盡力重新出租房屋。如果在上述30天之內有了新房客，前一位房客的房租截至到新房客開始付房租為止。

退還押金 [RCW.59.18.280]

退還押金 [RCW.59.18.280] 房客搬出後，房主要在14天之內退還押金或給予房客書面解釋，說明部份或全部扣除押金的原因。建議房客在搬出時把新地址告訴房主。

按照法令，房客搬出時住房的狀況應跟搬入時一樣，正常損耗除外。押金不能用於賠償正常損耗或用於搬入時已存在的損壞。

法令規定，房主應在14天之內把押金或書面解釋通過美國郵局用頭等郵資已付方式寄出。如果房客將房主告上法庭，而且房主被判定故意不給予書面材料或不退還押金，法庭可判給房客兩倍押金的賠償。

驅趕

不付房租。 即使房客遲付房租一天，房主也可以給予3天付房租或搬出的通知。如果房客在三天之內付清了房租，房主必須接受而且不能趕走房客。房主可以不接受分期支付房租。[RCW 59.12.030, 59.18.115(5)]

不遵守出租合同的規定。 如果房客不遵守合同規定（例如規定不能養寵物，房客卻在住宅養貓），房主可以給予10天的期限通知，要求房客遵守此規

定否則搬出。如果房客在限定的時間內改正了，房主不能繼續驅趕房客。

造成“損害或妨害”。 如果房客破壞房主的財產，使用住宅作非法活動，包括團伙或販毒活動，損壞住宅的價值，干擾其他房客，房主可以給予通知，要求3天搬出。收到此類通知後，房客必須搬出，沒有繼續居住或改正的余地。

無理由。 除了在西雅圖市以外，只要不是因為歧視或報復，房主可以要求按月付房租的房客搬出而不需告知任何原因。在此情況下，房客必須收到20天搬出的通知，此通知必須在下個付房租日前20天收到。房主只能要求房客在租期未搬出（付房租日前一天）。如果房客簽寫的是長期出租合同，通常不能使用20天搬出的通知。請查看具體的出租文件以決定是否可以用這種辦法終止長期合同。如果房客不搬出，房主想採取法律手段趕走房客，需按非法留住法令給予通知。[RCW 59.12.040]

如果房客拒不搬出繼續留住，房主必須上訴到法庭，開始所謂的“非法留住”行動。如果法庭判定房主勝訴，房客仍不搬出，民警將遵命把房客趕出。房主趕走房客的唯一合法手段是上訴法庭和民警辦公室。

放棄 [RCW 59.18.310, 59.18.312]

按照法律，放棄指的是房客未付房租並用言論或行動清楚表明不打算繼續租用住房。當房屋被放棄時，房主可以進入並搬走遺留的財產。這些財產必須存放在安全的地方，房主必須寄給房客一個通知，告知其財產存放的地點以及出售日期。如果沒有房客的新地址，房主應將通知寄到出租住宅的地址，這樣，郵局可以把通知轉交給房客。

等待多久才能出售放棄的財產取決於財產的價值。如果總價值低於50美元，房主必須給房客一個出售通知，爾後等待7天。家庭照片，記念品以及個人文件要等到通知發出45天才能出售。

如果總價值高於50美元，房主必須給房客一個郵寄出售通知，寄出通知後要等45天。家庭照片，記念品以及個人文件可以同時出售。

出售所得金額用於賠償欠房主的錢，例如所欠的房租，存放與出售的費用。如果仍有剩餘，房主必須為房客保存一年。如果過期無人領取，歸房主所有。如果房主搬走房客的財產而法庭事後判定此情況不屬於放棄，那麼，房主必須依法賠償房客的財產損失以及法庭和律師費。

得知放棄14天之內，房主有責任退還押金或提供書面解釋，說明扣除押金的原因。



西雅圖市
設計、建築及土地使用局
700 Fifth Avenue, Suite 2000
Seattle, WA 98104-5070

維護你的房間

請向你的住房管理員報告這些需要修理的項目

(標注下面的項目并立即交給管理員)

水龍頭漏水/滴水

抽水馬桶漏水

浴盆密封/堵縫老化

牆壁上或管道附近發霉

房門開關不靈活

螞蟻，蟑螂，蠹魚，鼠類等蔓延

窗戶或牆壁有水珠(潮氣滲入的跡象)

腐爛物品發出的氣味

生活用具或電器有故障

其他: _____

如果7天之內未安排檢查或修理的日程，請給管理員打電話: _____

謝謝!

房間號碼: # _____
樓房名稱: _____

房客姓名: _____
房客電話: _____

DCLU 將搬遷！

2001年初，DULU 遷至 Key Tower (第五街與哥倫比亞街的交界處)。

我們的新地址是：Fifth Avenue, Suite 2000, Seattle, WA 98104

有關搬遷的信息，請打電話到 (206) 684-7899 或者查看我們的網頁：www.ci.seattle.wa.us/dclu。